

**DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N. 70/2017 PER LA CESSIONE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA NOVANTANOVENNALE SU PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE EX NEBIOLO, CON DESTINAZIONE A RESIDENZA PER STUDENTI.**

La Città intende pervenire alla cessione, entro la fine del corrente anno, della proprietà superficiaria novantanovenale di porzione del compendio immobiliare denominato ex Nebiolo, sito in Torino, costituito da un fabbricato industriale di inizio secolo a due piani fuori terra, costituente la porzione più antica dell'ex stabilimento Nebiolo, che si estende lungo la via Bologna ed il corso Novara, per una superficie complessiva pari a metri quadrati 4.340 mq circa, con il vincolo di destinazione a residenza per studenti per ameno 30 anni, e con l'applicazione di tariffe convenzionate per almeno il 51% dei posti letto realizzati.

Pertanto, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2017 02923/131 del 23 ottobre 2017, nonché in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 382 del 31 ottobre 2017 mecc. 2017 44522 di indizione dell'asta

Si rende noto che **il giorno 6 dicembre 2017 alle ore 09.30** in una Sala del Palazzo Civico – Piazza Palazzo di Città n. 1 – Torino, in seduta pubblica, si procederà mediante esperimento di Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con i prezzi posti a base d'asta, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, I°, II° e III° comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 all'aggiudicazione della gara avente ad oggetto la:

**cessione, in un unico Lotto, della proprietà superficiaria novantanovenale su porzione del compendio immobiliare sito in Torino, via Bologna 53 denominato ex Nebiolo, con vincolo di destinazione trentennale a residenza per studenti, e con applicazione di tariffe convenzionate per almeno il 51% dei posti letto realizzati.**

Oltre alle attività di residenza per studenti, con annessi servizi, che deve permanere quale destinazione principale, il proprietario superficiario potrà riservare alcuni spazi per attività didattiche e culturali (aule didattiche, spazi per funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, eccetera) e ricreative (spazi per funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, all'attività fisica, alla socializzazione, eccetera).

**LOTTO UNICO:** fabbricato industriale di inizio secolo, con area pertinenziale esterna della superficie di 1085 mq circa, sito in Torino, posto lungo le vie Bologna e Corso Novara, della superficie complessiva di mq. 4340 circa, (corpo di fabbrica a 2 p.f.t. di via Bologna 2750 mq circa; corpo di fabbrica corso Novara 195 mq circa; tettoia corso Novara 1395 mq circa), un tempo adibito ad officina meccanica. L'immobile, a due p.f.t., è completamente vuoto, con esclusione di una piccola porzione in cui è stato inserito temporaneamente il modulo di "Casa Zera". Il degrado è manifesto ovunque, soprattutto sulla facciata verso il cortile e all'interno dell'immobile stesso. La porzione immobiliare continua anche sul primo tratto di corso Novara dove emerge un volume più alto, frammento dei vecchi locali della fonderia; tra i due edifici trova spazio un'ulteriore superfetazione, interconnessione "semicircolare" tra i due spazi.

Consistenza, coerenze, destinazione urbanistica, eventuali vincoli sono meglio descritti nella Scheda tecnico-patrimoniale costituente allegato 2 al presente Disciplinare.

L'immobile è in corso di aggiornamento catastale ed è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue: foglio 1185 particella 256 subalterno 4, v. Bologna n. 55; foglio 1185 particella 256 subalterno 5 parte, v. Bologna n. 53, al Catasto Terreni del Comune di Torino al foglio 1185 particella 256 parte.

Il tutto come rappresentato nella Planimetria allegata al presente Disciplinare (all. "A").

### **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: MIGLIOR OFFERTA ECONOMICA**

costituita da

- a) **il rialzo sul prezzo posto a base di gara a titolo di corrispettivo, pari ad euro 1.430.000,00 (punti 50/100);**
- b) **il ribasso sul canone dei posti letto a tariffa convenzionata con riferimento al canone posto letto/mese per la camera singola a base di gara, pari ad euro 420,00 (punti 50/100).**

### **DESTINAZIONE DI P.R.G.:**

Area destinata a Zona Urbana di Trasformazione - "Ambito 9.31 NEBIOLO", con indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1,0 - SLP per destinazioni d'uso: A.) Residenza min. 80%, B.) Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%. L'area è interessata dal Piano Particolareggiato Nebiolo, di validità decennale, approvato nel 1997 e variato nel 2000; tale Piano è stato attuato solo in parte, pertanto gli immobili esistenti risultano ancora da riconvertire.

I termini di validità della variante al Piano Particolareggiato "NEBIOLO", sono scaduti essendo trascorsi i 10 anni previsti per l'attuazione del P.P. stesso.

Per quanto attiene gli interventi ammessi sugli immobili esistenti, si richiama quanto disposto all'art. 33 comma 13 delle N.U.E.A. dalla Variante n. 301 al PRG: "Nelle Zone Urbane di Trasformazione e nelle Aree da Trasformare per Servizi attuate con Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato o Programmi complessi, scaduti, sono ammessi i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, entro il limite dell'indice territoriale o della SLP previsti dalle N.U.E.A. di PRG."

### **VINCOLI:**

Si segnala che l'immobile insiste su area esterna al perimetro del centro abitato ai sensi dell'articolo 81 della L.U.R., ed è parzialmente interessato dal vincolo di fascia di rispetto fluviale articolo 29 Legge Regionale 56/1977 (art. 2.2 delle N.d.A.).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000) e della tavola delle "fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 7 bis - scala 1 : 5.000), approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta essere compreso nella "fascia C" ed in maggior parte nelle "Aree Inondabili" (art. 2 comma 61 delle N.U.E.A.).

Con Provvedimento di tutela n. 20 in data 12 febbraio 2016 la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ha dichiarato parte dell'immobile (costituita dalla

tettoia posta lungo corso Novara, individuata al C.T. al Fg. 1185 part. 256/parte) di interesse culturale particolarmente importante ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. Con deliberazione n. 136/2017 del 3 luglio 2017 è stata autorizzata dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte la cessione della proprietà superficiaria del bene.

La **Scheda Tecnico-patrimoniale** dell'immobile è allegata al presente Disciplinare per farne parte integrante (all. n. B).

**Ente Banditore:** Comune di Torino – Piazza Palazzo di Città 1 – 10121 Torino; tel. 011.011.22019, fax 011.011.33607, e-mail PEC: [Patrimoniolmmobiliare@cert.comune.torino.it](mailto:Patrimoniolmmobiliare@cert.comune.torino.it);

**Responsabile Unico del Procedimento:** dott. Giuseppe Nota.

## 1. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino (per il Servizio Affari Generali, Normative, Forniture e Servizi) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino - entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 9.30 del giorno 5 dicembre 2017** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del plico sigillato dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si avverte che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di

Torino è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 8,30 alle ore 16,00 – venerdì dalle ore 8,30 alle ore 14,00.

## 2. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per la partecipazione all'asta, ciascun concorrente dovrà presentare un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, nel quale dovranno essere inseriti – a pena di esclusione – tutti i documenti richiesti nei **punti "A" (Istanza), "B" (Dichiarazione sostitutiva di certificazione), "C" (Offerta Economica), "D" (Deposito Cauzionale) "E" (Attestazione di avvenuto sopralluogo)** del successivo art. 3 del presente disciplinare.

Su tale plico dovrà essere **riportato il nominativo dell'offerente ed apposta la dicitura: "Contiene offerta per asta pubblica n. 70/2017 per la cessione della proprietà superficiaria di porzione del compendio ex Nebiolo"**.

### 3. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico dell'offerta dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) "ISTANZA DI PARTECIPAZIONE" accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento;
- B) "DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE";
- C) "OFFERTA ECONOMICA" in busta sigillata;
- D) "DEPOSITO CAUZIONALE" in originale
- E) "ATTESTAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO".

#### **"A" ISTANZA**

Apposita istanza di partecipazione all'asta, in lingua italiana, redatta in bollo, indirizzata al "Sindaco della Città di Torino", sottoscritta dall'offerente o - in caso di società ed enti - dal legale rappresentante. Detta istanza dovrà essere presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore.

#### **L'istanza dovrà contenere le seguenti dichiarazioni:**

1. di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara, nelle relativa Scheda Patrimoniale a questo allegata e nella determinazione dirigenziale di indizione della gara;
2. di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Disciplinare (compresi quelli specifici dettagliatamente descritti nella Scheda Patrimoniale allegata al presente Disciplinare) per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
3. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a sottoscrivere il contratto di cessione della proprietà superficiaria entro il termine di 20 giorni dalla data di invito formale alla stipula formulata dalla Città, salvo proroghe richieste dalla Città, con contestuale pagamento del corrispettivo e con spese d'atto e fiscali a proprio carico, al momento della stipula versate;
4. di accettare che la proprietà superficiaria sul Lotto venga trasferita a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.) nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova anche per aver preso visione della relativa Scheda Patrimoniale e per avere eseguito idoneo sopralluogo, nonché eventuali verifiche atte a rilevare la situazione complessiva del compendio;
5. in relazione al precedente punto 4 di rinunciare sin d'ora ad ogni azione, eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso la Città di Torino;
6. di dichiarare la propria offerta, in tutti i suoi elementi, impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
7. di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà superficiaria, a fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Disciplinare (compresi quelli specifici descritti nella relativa Scheda Patrimoniale) che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;

8. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a non modificare la destinazione d'uso a residenza per studenti del complesso edilizio per anni trenta, mediante apposito atto di vincolo, da sottoscrivere unitamente all'atto di trasferimento della proprietà superficiale;
9. a stipulare, in caso di aggiudicazione, entro 90 giorni dalla formalizzazione dell'atto di trasferimento della proprietà superficiale, apposito atto di convenzionamento con la Città;
10. di impegnarsi e di riservare una quota pari almeno al 51% dei posti alloggio realizzati a tariffe convenzionate;
11. di impegnarsi a prevedere forme e modalità di utilizzo del compendio che ne garantiscano la fruibilità pubblica;
12. di impegnarsi a realizzare i locali e ad erogare i servizi indicati nella scheda patrimoniale alla voce *"RESIDENZA PER STUDENTI – OBBLIGAZIONI"*
13. di conoscere ed accettare che il progetto di recupero del Lotto dovrà essere redatto nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli, essendo porzione dell'immobile vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e che il successivo sviluppo progettuale dovrà essere sottoposto alla medesima Soprintendenza per la sua preventiva approvazione;
12. di accettare che gli utilizzi del Lotto debbano essere conformi e compatibili con le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici della Città di Torino e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti;
13. di farsi carico, in caso di aggiudicazione, del procedimento di bonifica del sito (eventualmente anche bellica), dei relativi interventi, della messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti, così come meglio indicato nella Scheda Patrimoniale alla voce *"ATTIVITA' DI BONIFICA"*
14. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara;
15. di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa.

#### ***"B" DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE***

La dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà contenere le seguenti dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.:

##### **per le persone fisiche:**

- dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale);
- dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- che nei propri non sono in corso procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 159/2011 o una delle cause ostative previste dall'articolo 67 del medesimo decreto legislativo;
- che non risultano a carico proprio condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- di non avere situazioni di morosità con il Comune di Torino.

**per le persone giuridiche ed altri soggetti:**

- denominazione, sede legale e oggetto dell'attività, codice fiscale e partita IVA, iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa e nominativo degli eventuali procuratori speciali con poteri di rappresentanza (*per tutte le forme giuridiche di partecipazione*), del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), dei socia accomandatari e dei direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica o, in caso di società con meno di quattro soci, del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)

*ovvero, in alternativa, potrà essere presentato*

- il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi e la qualifica dei soggetti di cui alla precedente opzione ove non risultanti dal certificato stesso.

*ovvero, in alternativa, nel caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.*

- dichiarazione circa l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico;
- - dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società, ditta o ente e di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;
- - che l'impresa/società non si trova in stato di liquidazione, fallimento, amministrazione straordinaria e non ha presentato domanda di concordato, che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni e che tali procedure non si sono verificate nell'ultimo quinquennio;
- - che nei propri confronti (ovvero nei confronti del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale, dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice, degli

amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società) non sono in corso procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 159/2011 o una delle cause ostative previste dall'articolo 67 del medesimo decreto legislativo

- - che non risultano a carico proprio ovvero dei soggetti di cui al punto precedente condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- - di non avere situazioni di morosità con il Comune di Torino

La non veridicità delle autocertificazioni, oltre che le responsabilità penali in caso di dichiarazioni non rispondenti a verità, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione della Convenzione per fatto dell'Aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. La Civica Amministrazione in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

### **"C" OFFERTA ECONOMICA**

Il concorrente dovrà far pervenire la propria offerta economica redatta in carta semplice ed in lingua italiana. L'offerta economica dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata senza alcun altro documento, e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta: "Contiene offerta per asta pubblica n. 70/2017 per la costituzione della proprietà superficiaria su porzione del compendio ex Nebiolo".

Detta offerta, dovrà avere ad oggetto:

- a) **il prezzo che il concorrente si impegna a pagare all'Amministrazione a titolo di corrispettivo (in funzione del quale verranno attribuiti punti 50/100);**
- b) **il ribasso che il medesimo si impegna a praticare sulle tariffe posti letto oggetto di tariffa convenzionata, con riferimento all'importo massimo del canone per il posto letto in camera singola, pari ad euro 420,00/posto letto/mese (in funzione del quale verranno attribuiti punti 50/100).** Il ribasso proposto deve intendersi percentualmente esteso al canone per posto letto in camera doppia oggetto di tariffa convenzionata, il cui valore massimo è stato determinato in euro 335,00. Entrambe le tariffe sono da intendersi comprensive di IVA, delle utenze, della fruizione di alcuni servizi minimi obbligatori (servizi di amministrazione, di portineria, di pulizia, di manutenzione - fatte salve eventuali responsabilità di utenti - servizio internet).

Detta offerta dovrà essere incondizionata e dovrà essere espressa, in relazione a ciascuna delle voci di cui sopra, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

Saranno considerate valide unicamente le offerte che, in relazione all'offerta sub. a) siano pari o superiori al **prezzo a base d'asta di € 1.430.000,00** e in relazione all'offerta sub. b) non siano superiori alla **tariffa massima stabilita per posto letto/mese per le camere singole pari a € 420,00.**

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui sopra.

Determina l'esclusione dall'asta la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella busta.

#### **"D" DEPOSITO CAUZIONALE**

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto costitutivo del diritto di superficie, per un importo **pari ad €. 143.000,00** (10% del valore a base d'asta).

Detta cauzione dovrà essere prestata mediante una delle seguenti modalità:

- ⇒ versamento di assegno circolare non trasferibile (intestato al Tesoriere della Città di Torino) presso la Civica Tesoreria di via Bellezia n. 2 (orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30 e dalle 14,40 alle 16,10);
- ⇒ garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348.

Nel caso di R.T.I., in particolare se ancora da costituire, la garanzia provvisoria dovrà essere intestata segnatamente a tutti i partecipanti e presentata dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti, ferma restando la responsabilità solidale tra di essi.

La garanzia dovrà avere scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di aggiudicazione. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione, altresì, del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 cod. civ.

L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito, ovvero l'originale della fidejussione bancaria o della polizza dovrà - a pena di esclusione - essere inserita nel plico di cui al precedente punto 2).

#### **"E" ATTESTAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO**

I sopralluoghi presso il Lotto dovranno essere richiesti entro cinque giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, concordandone le modalità telefonando ai numeri 011-011.22019 e 011-011.21949 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 12.00 il venerdì.

#### **4. MODALITÀ PARTICOLARI DI OFFERTA**

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'Istanza dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica o, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città.

E' consentita, altresì, la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che acquisirà il diritto di superficie ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Disciplinare di gara.



Anche in tal caso i soggetti dovranno, a pena di esclusione, sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città. In tale ipotesi, l'eventuale società nei confronti della quale il diritto verrà costituito dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

Sono ammesse offerte per persona/e da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924. In tal caso, nell'istanza deve essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona/e da nominare; le dichiarazioni previste nell'istanza saranno comunque rese in proprio nome, così come in proprio nome saranno assunti gli impegni in essa contenuti.

L'offerente per persona/e da nominare, entro i tre giorni lavorativi successivi alla pubblicazione (sul sito Internet <http://www.comune.torino.it/bandi/>) dell'aggiudicazione dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civ..

Qualora l'offerente per persona/e da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona/e incapace/i di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata/e o non in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, ovvero società non ancora iscritta/e nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero ancora la/e persona/e nominata/e non accetti/accettino l'aggiudicazione o non addivenga/addivengano alla stipulazione dell'atto per causa a lui/loro imputabile, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti aggiudicatario in luogo di colui/coloro con il/i quale/i non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/i contraente/i finale/i.

Fuori dai casi sopra disciplinati non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato. Tutti gli intestatari del Lotto dovranno possedere i requisiti di cui al presente Disciplinare ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

Non è consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione direttamente o indirettamente - di più offerte da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione.

## 5. AGGIUDICAZIONE

Alle ore 9.30 del giorno mercoledì 6 dicembre 2017 presso una sala del Palazzo Civico, piazza Palazzo di Città 1 – Torino, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente disciplinare.

L'aggiudicazione verrà fatta a favore del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più alto, all'esito della sommatoria dei punteggi parziali conseguiti con riferimento:

a) all'offerta economica presentata al rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta di €. 1.430.000,00 fuori campo IVA per la costituzione del diritto di superficie novantennale in soprassuolo e nel sottosuolo dell'area in argomento. Punteggio massimo attribuibile: punti 50/100;

b) al ribasso offerto rispetto alle tariffe massime stabilite per la quota di posti letto in convenzione (51% dei posti letto), e cioè €. 420,00/posto letto/mese per le camere singole ed €. 335,00/posto letto/mese per le camere doppie, comprensive di IVA, delle utenze, della fruizione di servizi minimi obbligatori. Punteggio massimo attribuibile: punti 50/100. Si precisa che il ribasso dovrà essere offerto sull'importo di euro 420,00 concernente la tariffa relativa al posto letto/mese per la camera singola; tale ribasso verrà conseguentemente applicato, in misura percentuale, alla tariffa di euro 335,00 relativa al posto letto/mese per la camera doppia.

Per la determinazione del punteggio di cui al criterio sub. a) si applicherà la seguente formula  
(arrotondamento alla seconda cifra decimale):

$$\text{Punteggio} = V_i \times 50$$

$$V_i = C_i / C_{\max}$$

dove:

$V_i$  è il coefficiente dell'offerta;

$C_i$  è il corrispettivo offerto dal concorrente;

$C_{\max}$  è il corrispettivo più elevato tra tutte le offerte presentate.

Per la determinazione del punteggio di cui al criterio sub. b) si applicherà la seguente formula

$$\text{Punteggio} = V_i \times 50$$

$$V_i = C_{\min} / C_i$$

dove

$V_i$  è il coefficiente dell'offerta;

$C_i$  è la tariffa offerta dal concorrente;

$C_{\min}$  è la miglior tariffa tra tutte le offerte presentate.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo base d'asta per quanto attiene al criterio sub a) e non eccedente i limiti tariffari imposti per la quota di posti letto oggetto di convenzione, per quanto attiene al criterio sub b).

La Civica Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Le offerte duplici o recanti comunque condizioni saranno considerate nulle. Della seduta verrà redatto apposito verbale di aggiudicazione che verrà approvato con successivo provvedimento. Il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. Quelli costituiti attraverso polizze fideiussorie verranno restituiti mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario (nel caso di costituzione mediante assegno circolare non trasferibile) verrà imputato in conto prezzo al momento della stipulazione del contratto di cessione della proprietà

superficiaria. Le cauzioni verranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica sopra citata.

Saranno esclusi i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino avere morosità rispetto al pagamento di canoni per immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate (essendo la stessa condizionata alla verifica del possesso dei requisiti soggettivi dichiarati dal concorrente nell'istanza di partecipazione all'asta) e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito. La Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente Disciplinare ed ove lo stesso sia ancora interessato.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione dell'apposita determinazione dirigenziale.

## **6. DISCIPLINA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

Il compendio dovrà obbligatoriamente essere recuperato con destinazione principale a residenza per studenti.

Oltre alle attività di residenza per studenti in senso stretto, con annessi servizi, che permane la destinazione principale, il proprietario superficiario potrà riservare alcuni spazi ad attività didattiche e culturali rivolte sia agli ospiti della struttura, sia al pubblico (aule didattiche, spazi per funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc.), ricreative (spazi per funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, all'attività fisica, alla socializzazione, ecc.).

La tipologia costruttiva è libera.

La quota minima del 51% dei posti letto realizzati dovrà essere soggetta al regime tariffario convenzionato risultante dall'offerta.

La proprietà superficiaria del Lotto verrà trasferita a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), con i relativi pesi, oneri e vincoli, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte.

Il compendio verrà comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali macerie, rifiuti, masserizie o materiali ivi depositati o interrati, con gli eventuali sottoservizi, libero da iscrizioni ipotecarie e privilegi anche fiscali, da arretrati di imposte e tasse, prestando la Città garanzia per evizione, senza obbligo da parte della stessa di eseguire interventi di miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco, come sopra indicato.

Il proprietario superficiario dovrà inoltre farsi carico del procedimento di bonifica (eventualmente anche bellica), dei relativi interventi, della messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti, così come meglio indicato nella Scheda Tecnico-patrimoniale (allegato "B") alla voce "Attività di Bonifica"; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco o le bonifiche effettuate deve essere trasmessa ai servizi civici competenti.

Tali operazioni, comprese tutte le attività propedeutiche e/o di progettazione annesse, così come ogni ulteriore attività, anche di carattere amministrativo, afferente la bonifica ambientale, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti che si rendesse necessaria, rimarrà - in ogni caso - a carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione in materia.

Il medesimo dovrà, inoltre, procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

Per quanto concerne gli oneri dovuti a titolo di contributo di costruzione si richiama quanto indicato nella Scheda Tecnico-patrimoniale (alla voce "Contributo di costruzione"), costituente allegato lettera "B" al presente Disciplinare.

## **7. STIPULA**

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

La proroga del termine di cui sopra potrà essere concessa esclusivamente previa presentazione di idonea documentazione attestante la sussistenza di oggettive cause di forza maggiore. La cauzione, qualora costituita mediante assegni circolari sarà imputata a titolo di acconto. Nel caso in cui la stessa sia stata costituita mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, la Città procederà all'atto della sottoscrizione del contratto alla relativa restituzione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa non imputabile alla Civica Amministrazione entro i termini di cui sopra la Città procederà all'incameramento della cauzione prestata salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

Contestualmente alla stipula dovrà essere integralmente pagato l'importo di aggiudicazione.

Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico della superficiaria e dovranno essere versate nel termine indicato dall'Amministrazione. Sono parimenti a carico della superficiaria tutte le spese dell'atto di convenzionamento e dell'atto di vincolo di destinazione.

## **8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 D.Lgs 196/2003 s.m.i. (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati personali, forniti e raccolti in occasione della presente gara, saranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura medesima e saranno conservati presso le sedi competenti dell'Amministrazione. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata

che cartacea. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs 196/2003.

## 9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Dirigente dell'Area Patrimonio, dott. Giuseppe Nota, Piazza Palazzo di Città 7 – 10122, Torino.

## 10. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

Il presente Disciplinare verrà pubblicato sul sito [www.comune.torino.it/bandi](http://www.comune.torino.it/bandi)

Estratto del presente Disciplinare verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, nonché su due quotidiani a tiratura nazionale. Le spese di pubblicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sul sito internet del Comune di Torino verranno pubblicati l'avviso di gara, il presente Disciplinare, la scheda patrimoniale ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Allo stesso indirizzo verranno pubblicati eventuali aggiornamenti, integrazioni, rettifiche al bando di gara ed al presente Disciplinare.

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la Direzione Patrimonio, Partecipate e Appalti - Area Patrimonio, ai numeri telefonici 011- 011.01122019/21949 dalle ore 8.30 alle 12,30 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 12 il venerdì; e-mail [Patrimoniolmmobiliare@cert.comune.torino.it](mailto:Patrimoniolmmobiliare@cert.comune.torino.it). Le richieste dovranno pervenire entro il termine massimo di cinque giorni dalla data di scadenza della presentazione dell' offerta.

Copia del Disciplinare con i relativi allegati è, inoltre, disponibile inoltre presso la Direzione Patrimonio, Partecipate e Appalti – Area Patrimonio, Piazza Palazzo di Città n° 7, piano quarto.

**Sopralluoghi:** I sopralluoghi presso il Lotto dovranno essere richiesti entro cinque giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, concordandone le modalità telefonando ai numeri 011-011.22019 e 011-011.21949 dalle ore 8.30 alle 13 e dalle 14 alle 16 dal lunedì al giovedì e dalle ore 8.30 alle ore 14.30 il venerdì.

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.torino.it/bandi/> decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del d. lgs. 2 luglio 2010 n°104.

### ALLEGATI

- 1) Planimetria
- 2) Scheda Tecnico-patrimoniale

IL DIRIGENTE DI  
AREA PATRIMONIO

Dott. Giuseppe NOTA